ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО, ОБЛАСТ ШУМЕН
пл. "23 – ти Септември" № 5 тел.: 05328 20-02, факс: 05328 20-20
www. nikolakozlevo.bg, e – mail: obankozlevo@mail.bg, obankozlevo@abv.bg

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ
при община Н.Козлево,обл.Шуменска
Изх. No 61-00-25
12.02.2018г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Вх. № 31
12.02 2018 год.
с. Н.Козлево, обл. Шуменска

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СЕЛО НИКОЛА КОЗЛЕВО
ОБЛАСТ ШУМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от
Ешреф Вели Реджеб – кмет на Община Никола Козлево

Относно: Приемане на решение за продажба и одобряване на пазарна оценка на недвижим имот, частна общинска собственост с начин на трайно ползване „Лозе" находящ се в землището на с. Никола Козлево, община Никола Козлево, област Шумен.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1, чл. 41, ал. 2 от ЗОС, чл. 29, ал. 1, т. 1, ал. 2 и чл. 30, ал. 1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и във връзка с постъпило заявление в общинска администрация Никола Козлево с вх. № 92–00–58 от 01.02.2018 г. от страна на „Курт Ойл" ЕООД, представлявано от Шакир Османов за закупуване на недвижим имот – частна общинска собственост с № 012031 с начин на трайно ползване "Лозе" с площ от 1.007 дка, актуван с акт за общинска собственост № 491 от 22.06.2009 г. в землището на с. Никола Козлево, община Никола Козлево, област Шумен, предлагам на Общински съвет Никола Козлево следния проект за

РЕШЕНИЕ :

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1, чл. 41, ал. 2 от ЗОС, чл. 29, ал. 1, т.1, ал. 2 и чл. 30, ал. 1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински Съвет Никола Козлево дава съгласие да се продаде чрез публичен търг с явно наддаване имот с № 012031 с площ от 1.007 дка в землището на с. Никола Козлево, община Никола Козлево, област Шумен.
2. Начална тръжна цена 1100 лв. (хиляда и сто лева и 00 ст.) определена от лицензиран оценител.
3. Упълномощава Кмета на общината да извърши всички действия по изпълнението на настоящото решение.

ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО КМЕТ

Вносител:
Ешреф Реджеб
Кмет на община Никола Козлево

НК/СА

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНА Никола Козлево ОБЛАСТ Шумен

ИН:000931568

УТВЪРЖДАВАМ.....
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Турхан Фахредин Каракаш
(име,презиме и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
служба по вписванията:
Дв.вх.р.-2918
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
29.07.2009г. № 70 том 9
(име,презиме и фамилия) 10915
кд-215 10

Регистър: 491
Картотека: 491
Досие: 491

АКТ № 491

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	22.6.2009 г.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2 ал.1 - т.2;Чл.56,ал.1;Чл.58,ал.1 и ал.2 от ЗОС. Чл.19,ал.2 отЗСПЗЗ и Протоколно решение №1 одобрено със Заповед №РД 27-126/24.11.2008г. на Директора на Областна дирекция"Земеделие"гр.Шумен
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	УПИ, Площ: 1,007 дка (един) дка, Лозе IVкатегория Имот №012031 (дванадесет хиляди и тридесет и един)
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Шумен,Община Никола Козлево,Никола Козлево Местност - "ЛОЗЯ ЧАСТНО ПОЛЗУВ"
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	№000119-Изоставена нива-на земи по чл.19 от ЗСПЗЗ №012030-Лозе-насл.на Янко Петков Гроздев №012029-Лозе-насл.на Иван Димитров Милев №012032-Лозе-насл.на Гочо Георгиев Сукуров
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	271,00лв./двеста седемдесет и един/лева 0,00ст.
7.БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	Няма

8.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
9.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО - РАНО АКТОВЕ	Няма

10.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

община Никола Козлево, област Шумен, БУЛСТАТ №000931568

11.РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА):

12.АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Афизе Осман Мустафа

Младши специалист "СД и ОбС"

Подпис

13.ЗАБЕЛЕЖКИ:

Вх.№ 0009

С К И Ц А

№ К04904/01.02.2018 г.

М 1:2000

на имот с номер **012031** в землището на с.НИКОЛА КОЗЛЕВО с ЕКАТТЕ 51651, общ.НИКОЛА КОЗЛЕВО.

Имотът е собственост на:

1. **ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО, Рег. номер 000931568 , с.НИКОЛА КОЗЛЕВО, пл. "23-ти СЕПТЕМВРИ" № 5**
   Документ: Акт за частна общинска собственост № 491 от 22.06.2009 г., вписване в Службе по вписванията НОВИ ПАЗАР, Вх.рег.№ 2918, от 29.07.2009 г., Акт № 70, том 9 от 2009 г.

Площ на имота: **1.007 дка.** Начин на трайно ползване: **Ливе**

Вид собственост: **Общинска частна**

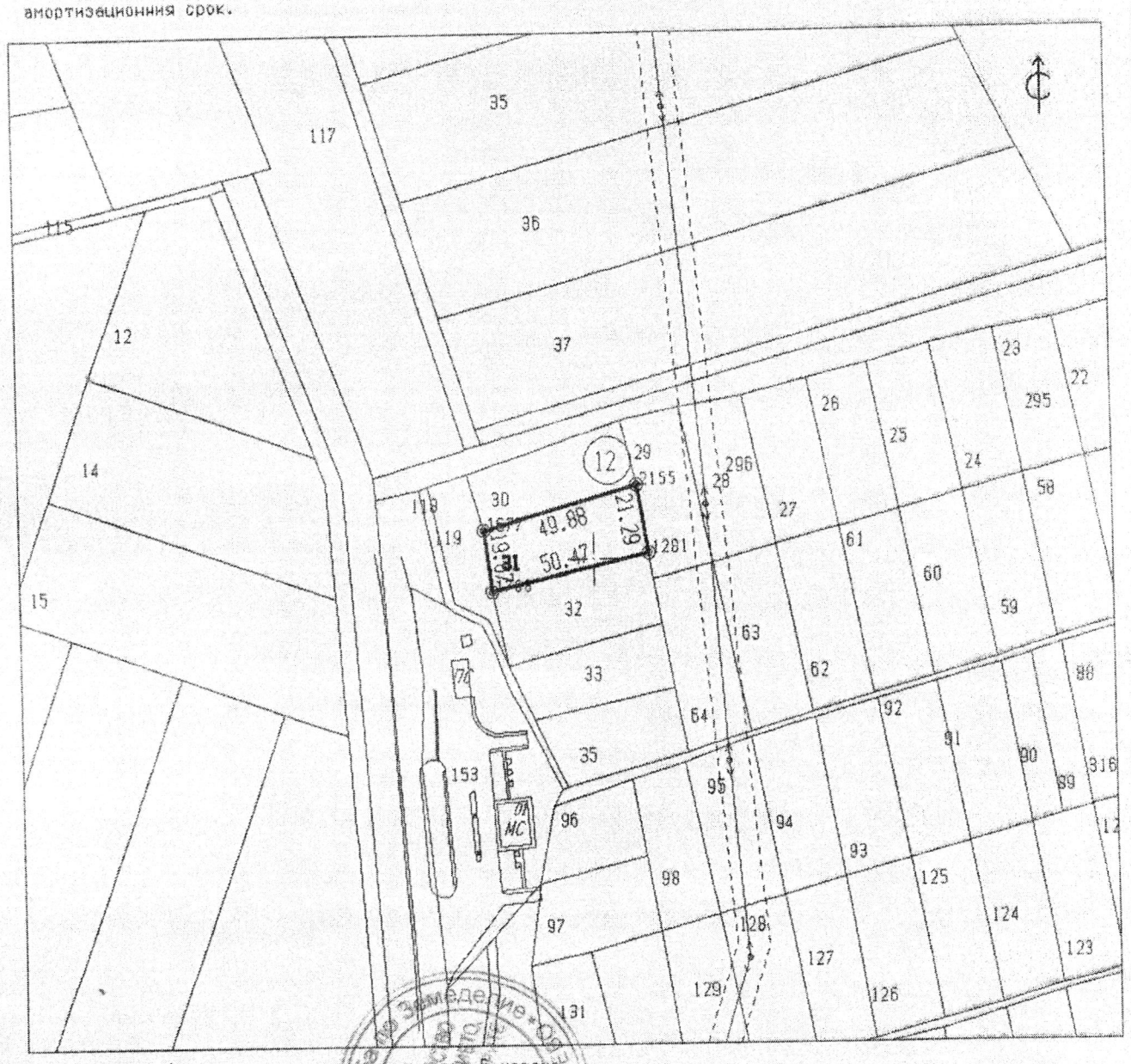
Категория на земята при неполивни условия: **Четвърта**

Имотът се намира в местността **"АЛЯ ЧАСТНО ПОЛЗУВ"** при граници и съседи:

№ 000119, Изоставена нива	на	ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО
№ 012030, Ливе	на	"КУРТ ОЙЛ" ЕООД
№ 012029, Ливе	насл. на	ИВАН ДИМИТРОВ МИЛЕВ
№ 012032, Тр. насаждения	на	РОСИЦА АНТОНОВА ГЕОРГИЕВА

Върху имота има следните ограничения:

81 Трайните насаждения да се опазват и стопанисват в съответствие с чл.18 от ЗСПЗЗ до изтичане на амортизационния срок.



Скицата съдържа 1 стр. и има срок на валидност 6 месеца.

Изработил: ЕЛЕНКА ХРИСТОВА ТОНЧЕВА

Областен експерт

Дата: 01.02.2018г. Заверил: НЕВЕНА ВАНЕВА ВЕЛИЧКОВА

Печат НАЧАЛНИК на Общинска служба по земеделие

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с № 012031 - лозе
в землището на с.Никола Козлево общ.Никола Козлево, обл.Шумен,

собственост на Община Никола Козлево

февруари 2018год.

инж.Кремена М.Вичева – Желева тел. 0899865323
независим оценител на:
-недвижими имоти;
-земеделски земи и трайни насаждения

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ 3
1.1.Описание на заданието 3
1.2.Ограничителни условия 3
1.3.Информационни източници 4

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА 4
2.1.Местоположение 4
2.2.Правен статут 4

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО ПРИХОДНИЯ МЕТОД /НА ПОЗЕМЛЕНАТА РЕНТА/ 4
3.1.Описание на метода 4
3.2.Оценка наимота 4

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ 5
4.1.Описание на метода 5
4.2.Оценка на обекта 5

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА 6
5.1.Определяне на относително претеглената стойност 6
5.2.Заключение 6

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт № 491 за частна общинска собственост, вписан в СВ гр.Нови пазар под акт № 70, том 9, дв.вх.рег.2918 от 2009 год.
2. Скица № 4904/01.02.2018 год. от Общинска служба Земеделие с.Никола Козлево, общ.Никола Козлево, обл.Шумен.
3. Уостоверение за данъчна оценка изх.№ 7706000148/07.02.2018 год.от Община Никола Козлево.
4. Сертификат за оценителска правоспособност за земеделски земи и трайни насаждения, рег.№ 810100116 от 11.03.2011 год. от Камарата на независимите оценители в България.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1.Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на поземлен имот № 012031 в землището на с.Никола Козлево, с ЕКАТТЕ 51651, общ.Никола Козлево, обл.Шумен, с площ от 1,007 дка, начин на трайно ползване – лозе, категория на земята – четвърта, местност „Лозя частно ползване".

Възложител: Община Никола Козлево

Оценител: инж. Кремена Маринова Вичева -Желева

- лицензиран оценител на недвижими имоти от Агенцията за приватизация, със Сертификат за оценителска правоспособност, рег.№ 100100907 от 14.12.2009 год.

- лицензиран оценител на земеделски земи и трайни насаждения, със Сертификат за оценителска правоспособност, рег.№ 810100116 от 11.03.2011 год. (копие от сертификата е приложен към доклада).

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на имота, която да послужи за начална тръжна цена.

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Метод на приходите /на поземлената рента/.
- Метод на пазарните аналози;

Дата на оценката: 08.02.2018 г.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1,95583 лв.

1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителят, който изготвя оценката, не предявява никакви претенции към оценявания обект, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето й.
- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.
- Оценката на обект, представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвено под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан. Становището не е задължително за възложителя.

1.3. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Акт № 491 за частна общинска собственост, вписан в СВ гр.Нови пазар под акт № 70, том 9, дв.вх.рег.2918 от 2009 год.
- Скица № 4904/01.02.2018 год. от Общинска служба Земеделие с.Никола Козлево, общ.Никола Козлево, обл.Шумен.
- Уостоверение за данъчна оценка изх.№ 7706000148/07.02.2018 год.от Община Никола Козлево.
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя.

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

2.1. Местоположение

Имотът се намира в землището на с.Никола Козлево, общ.Никола Козлево, обл.Шумен. Населеното място е на 57 км. от областния център гр.Шумен и на 30 км. от гр.Нови пазар. Имотът е с начин на трайно ползване лозе. по данни на Община Никола Козлево трайните насаждения са завършили плододаващия период. Цени се само земята.

2.2. Правен статут

Съгласно Акт № 543 за частна общинска собственост, вписан в СВ гр.Нови пазар под акт № 28, том 10, дв.вх.рег.3195 от 2009 год. Община Никола Козлево е собственик на поземлен имот 012120 в землището на с.Никола Козлево, с ЕКАТТЕ 51651, общ.Никола Козлево, обл.Шумен, с площ от 1,173 дка, начин на трайно ползване – лозе, категория на земята – четвърта, местност „лозя частно ползване".

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО ПРИХОДНИЯ МЕТОД /НА ПОЗЕМЛЕНАТА РЕНТА/

3.1. Описание на метода

Текущата стойност на имота се определя на база на дохода, получен при владеенето на имота, приведен към датата на оценката. За прилагането на метода е необходимао да се определи трайно реализиран чист годишен приход на имота /поземлена рента/, който се капитализира, за да се превърне в настояща стойност на имота.

Определянето на СПС по метода на Директната капитализация на дохода се извършва по формулата за „вечната рента"

СПС по ДКД (метода на Директната капитализация на дохода) е изчислен спрямо нетния доход (СПС/нетен доход) и спрямо рентния доход (СПС/рента), имайки предвид директната връзка между стойността на земята и дохода.

При определяне на *СПС/рента* – стойността се формира като отношение на рентата към нормата на капитализация на земята при естествено възпроизводство – ръст на приходите.

СПС/рента = Ri//(r – g), където

Ri - рентния доход

r - норма на възвращаемост – 4%-5%

g - ръст на приходите – 1% -3%.

3.2. Оценка на имота

Размерът на средното годишно рентно плащане за землището на с.Никола Козлево, за стопанската година 2016-2017 в лева на декар, по информация от Областна дирекция Земеделие гр.Шумен изчислена на база повече от половината договори, вписани в служба по вписванията и регистрирани в общинската служба по земеделие е 42 лева.

Изчисленията на пазарна стойност на оценявания имот по метода на поземлената рента са представени в таблицата:

Наименование на имота	категория на имота	Площ на имота (дка)	Средно рентно плащане (лв./дка)	Норма на възвращаемост (%)	Ръст (%)	Настояща стойност на рентата (лв./дка)	Пазарна стойност (лева)
1	2	3	4	5	6	7	8
ПИ-нива	4	1,007	42	5,00%	2,00%	1 400	**1 410**

Определена по метода на поземлената рента, пазарната стойност на имот № 012031 в землището на с.Никола Козлево, с ЕКАТТЕ 51651, общ.Никола Козлево, обл.Шумен, с площ от 1,007 дка, начин на трайно ползване – лозе, категория на земята – четвърта, местност „Лозя частно ползване", **възлиза на:**

1 410 лв.

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ

4.1. Описание на метода

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими или близки обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният в случая може да бъде площ (за терен), застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем. Оценителят е използвал за пазарен множител цената на един квадратен метър от аналогични имоти. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

4.2. Оценка на имота

За нуждите на настоящата оценка е използвана информация от реализирани цени на публичен търг при продажба на земеделски земи в землището на с.Вълнари и с.каравелово същата община място юни и юли 2015 год. За еталонни имоти са подбрани обекти с известна продажна цена, близки до оценявания.

Изчисленията на пазарна стойност на оценявания имот по метода на пазарните аналози са представени в таблицата:

НТП	Категория на земята	Община	землище	декари	продажна цена	лева/декар
Нива	3	Никола Козлево	Вълнари	2,890	2 889	1 000
Нива	3	Никола Козлево	Вълнари	3,776	3 432	909
Нива	3	Никола Козлево	Каравелово	2,144	2 277	1 062
Нива	4	Никола Козлево	Каравелово	0,653	693	1 061
Осреднена стойност				3,333	3 161	

Осреднена стойност на декар, в лева	948
Площ на имота в декари	1,007
Стойност на имота в лева /кръгло/	**955**

Определена по метода на пазарните сравнения, пазарната стойност на имот № 012031 в землището на с.Никола Козлево, с ЕКАТТЕ 51651, общ.Никола Козлево, обл.Шумен, с площ от 1,007 дка, начин на трайно ползване – лозе, категория на земята – четвърта, местност „Лозя частно ползване" **възлиза на:**

955 лв.

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

5.1.Определяне на относително претеглена стойност

В резултат на осъществените оценки по избраните методи е получена следната стойност на имота предмет на оценката, към .02.2018 год, представена в следващата таблица:

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	тегловен коефициент
1	Приходен метод	1 410 лв	0,30
2	Сравнителен метод	955 лв	0,70
	Пазарна стойност /кръгло/	**1 100 лв**	**1,00**

Поради допусканията, при които е постигната стойността на имота предмет на оценката по различните методи, оценителят приема следните тежести за получените резултати:

-определена тежест на стойността по метода на паричните приходи - 30%

-определена тежест на стойността по метода на пазарните аналози- 70%

5.2.Заключение

Определената пазарна стойност на имот № 012031 в землището на с.Никола Козлево, с ЕКАТТЕ 51651, общ.Никола Козлево, обл.Шумен, с площ от 1,007 дка, начин на трайно ползване – лозе, категория на земята – четвърта, местност „Лозя частно ползване", е **:**

1 100 лв.

Независим оценител:.....

/инж.Кремена Вичева - Желева/

08.02.2018 год.

ОБЛАСТ ШУМЕН
ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО
9955 с.НИКОЛА КОЗЛЕВО ул.ДВАДЕСЕТ И ТРЕТИ СЕПТЕМВРИ N: 5

Изх. № 7706000148 / 07.02.2018 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО

ЕИК по БУЛСТАТ 000931568
Адрес за кореспонденция
ул. ДВАДЕСЕТ И ТРЕТИ СЕПТЕМВРИ № 5, с. НИКОЛА КОЗЛЕВО 9955

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 9955 с.НИКОЛА КОЗЛЕВО , описание на земята: ЛОЗЕ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Трайни насаждения	012031	Категория IV	1007.00	271.00

данъчната оценка на гореописания имот е: 271.00 лв. словом:
ДВЕСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 00 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици

1. ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО, ЕГН/БУЛСТАТ: 000931568 - няма непогасени задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2018 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 7706000148/01.02.2018 г., за да послужи пред .....

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО, актуални към 07.02.2018 г.

Подпис: .....
Издал: Ердем Ямуров

ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО *3* КМЕТ

ОБЩИНСКА [illegible]
[illegible]
Вх. №: 92-00-58
01. 02. 2018

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА НИКОЛА КОЗЛЕВО
ЕШРЕФ РЕДЖЕБ

З А Я В Л Е Н И Е

от

"Курт Ойл" ЕООД с ЕИК 200970780, представлявано от Шакир Османов

Уважаеми г-н Кмет,

Тъй като съм собственик на имот с № 012030 с начин на трайно ползване „Лозови насаждения“ искам да закупя имота, който е съседен, а имота е Общинска частна собственост с № 012031 с площ от 1.007 дка с НТП „Лозе“, с цел да обединя имотите в един за създаване на овощна градина.

Считам, че Заявлението ми ще бъде удовлетворена.

01.02.2018 г.

с. Никола Козлево

С уважение: